

Bostadsrättsföreningen

Pennan 11

Org.nr: 769604-4713

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pennan 11, organisationsnummer 769604-4713, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1999

Ekonomisk plan registrerades år 2001

Föreningens stadgar registrerades år 2022

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Michael Rudi Birger Omota
Ledamot	Valentino Labbart Grosjean
Ledamot	Tomas John Rikard Majling
Ledamot	Oscar Henry David Harby Samuelsson
Suppleant	Jonathan Simon Donka Grosin
Suppleant	Lena Risberg

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Erica Bokelius & Hjalmar Lindgren

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15 .

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Driftövervakning av värmesystem	Nordiq Energy AB
Serviceavtal hissar	Hissen AB
Återvinning	PreZero Recycling AB
Elhandel	GodEl i Sverige AB
Städning	FT Drift AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: PENNAN 11

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Totalyta (m²): 1 746

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	3
2 rok	16
3 rok	6
4 rok	
5 rok	
Summa	25

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	
2 rok	
3 rok	1
4 rok	
5 rok	
Summa	1

Totalt antal bostadslägenheter: 26

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal

2

Garage och P-platser

Antal platser

5

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-05-16

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Renovering av hiss	2023
Byte av garageport	2023
Installation av LED-belysning i garaget	2023
Invändig målning i garaget	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kärl och rutiner för hantering av hushållssopor infördes 1 januari 2023.

Hissen har genomgått en större modernisering, med ny motor och styrsystem, ny interiör och ett optiskt skydd som stoppar hissen om man rör innerdörren vid färd.

Vad gäller garaget så har porten bytts ut och ny LED-belysning har installerats.

Ny hyresgäst i garaget

Den tidigare hyresgästen i garaget sade i samråd med styrelsen upp sitt avtal per den 31 december 2023 för att lämna plats för en ny hyresgäst. Brf Pennan 11 tecknade avtal med Fredhälls Bilservice från 1 januari 2024, avseende en större yta, vilket ger väsentligt ökade intäkter till föreningen.

Avgiftsändringar

För att möta de stigande ränte- och kostnadslägena, samt för att möjliggöra nödvändiga renoveringar, höjdes årsavgifterna med 10% från 2023-04-01. Från samma datum gjordes även en hyreshöjning av garageplatserna. En ytterligare höjning av avgifter och garagehyror görs med 10% från 2024-04-01.

Ny teknisk förvaltare

Sedan 1 juli 2023 har Storholmen Förvaltning AB tagit över föreningens tekniska förvaltning och fastighetsskötsel.

Medlemsinformation

36 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtit.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

38 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 333	1 226	1 193	1 133
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 992	- 113	- 41	- 973
Soliditet ¹ , %	72	72	72.3	72.2
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	671	626		
Skuldsättning / kvm	5 666	5 813		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 951	6 105		
Sparande / kvm	-548	104		
Räntekänslighet	9	10		
Energikostnad / kvm	289	306		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	64	62		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Definitioner:

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Räntekänslighet definieras som krav på ökning av årsavgifterna som följer av en räntehöjning på 1%. Snittränta definieras som genomsnittlig räntesats på låneskulden per balansdagen.

Energikostnad definieras som den totala energikostnaden för uppvärmning, el och vatten inklusive vidaredebiterade kostnader.

Sparande definieras som justerat resultat vilket utgörs av summan av årets resultat, avskrivningar och kostnader för planerat underhåll.

Årsavgift inkluderar även det som debiteras medlemmarna för täckande av kostnader baserade på individuell mätning av förbrukning för el och varmvatten.

Ekonomi

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnads massa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 234 482	81 500	4 015 485	1 201 342	- 4 315 559	- 113 359	22 103 891
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				190 005	-190 005		0
Balanseras i ny räkning					- 113 359	113 359	0
Årets resultat						- 991 553	- 991 553
Belopp vid årets utgång	21 234 482	81 500	4 015 485	1 391 347	- 4 618 923	- 991 553	21 112 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 618 923
Årets resultat	- 991 553
Totalt	- 5 610 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	190 005
Balanseras i ny räkning	- 5 800 481
Totalt	- 5 610 476

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 333 256	1 225 949
Övriga rörelseintäkter		22 357	83 848
Summa Rörelseintäkter		1 355 613	1 309 797
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 683 576	-962 710
Administration och förvaltning	4	-60 541	-48 079
Personalkostnader	5	-32 375	-38 608
Avskrivningar		-246 394	-254 030
Summa Rörelsekostnader		-2 022 886	-1 303 427
RÖRELSERESULTAT		-667 273	6 370
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 635	6 228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 915	-125 957
Summa Finansiella poster		-324 280	-119 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-991 553	-113 359
RESULTAT FÖRE SKATT		-991 553	-113 359
ÅRETS RESULTAT		-991 553	-113 359

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	28 241 665	28 488 059
Summa materiella anläggningstillgångar		28 241 665	28 488 059
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 241 665	28 488 059
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 532	71 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 671	15 104
Kundfordringar		232 901	207 044
Summa kortfristiga fordringar		270 104	293 232
Kassa och bank			
Kassa och bank		927 388	1 915 651
Summa kassa och bank		927 388	1 915 651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 197 492	2 208 883
SUMMA TILLGÅNGAR		29 439 157	30 696 942

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		25 249 967	25 249 967
Uppskrivningsfond		81 500	81 500
Fond för yttre underhåll		1 391 347	1 201 342
Summa bundet eget kapital		26 722 814	26 532 809
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 618 923	-4 315 559
Årets resultat		-991 553	-113 359
Summa fritt eget kapital		-5 610 476	-4 428 918
SUMMA EGET KAPITAL		21 112 338	22 103 891
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	7 700 000	7 900 000
Summa långfristiga skulder		7 700 000	7 900 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 700 000	7 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		68 473	137 806
Skatteskulder		119 118	113 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		439 228	442 177
Summa kortfristiga skulder		626 819	693 051
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		626 819	693 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 439 157	30 696 942

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-667 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		246 394
Summa		-420 879
Erhållen ränta		21 635
Erlagd ränta		-345 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-745 159
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		23 128
Minskning av rörelseskulder		-66 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-788 263
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000
Årets kassaflöde		-988 263
Likvida medel vid årets början		1 915 651
Likvida medel vid årets slut		927 388

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnader	100 år	1%
Inventarier, verktyg och installationer	1-10 år	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	868 587	810 372

Hysesintäkter

Bostäder	103 815	98 892
Lokaler	246 444	225 268
Garage och p-platser	90 000	79 200
Övriga hyresintäkter	17 100	11 250
	457 359	414 610

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 310	966
Övriga intäkter	0	1
	7 310	967

Totalt nettoomsättning	1 333 256	1 225 949
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	74 448	101 877
Uppvärmning	259 493	262 367
Vatten och avlopp	59 228	51 493
Sophämtning	39 843	47 630

433 012 **463 367**

Funktionell anläggningsservice

Hiss	20 215	39 031
------	--------	--------

Köpta tjänster

Fastighetskötsel	169 335	74 761
Fastighetsstäd	48 826	55 561
Snöröjning/sandning	7 500	13 294

225 661 **143 616**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	10 156	9 326
-------------------	--------	-------

Övriga driftkostnader

Försäkring	32 837	42 955
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 664	58 844

93 501 **101 799**

Reparationer

Reparationer	901 031	119 019
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	0	86 552
-----------	---	--------

Totalt operativ drift och underhåll

1 683 576 **962 710**

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	37 338	17 896
------------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	14 488	26 181
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Konsultarvode	4 500	0
Bankkostnader	2 389	2 555
Övriga kostnader	1 826	1 447

8 715 **4 002**

Totalt administration och förvaltning

60 541 **48 079**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	31 038	21 685
----------------	--------	--------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	1 337	16 923
-------------------	-------	--------

Totalt personalkostnader

32 375 **38 608**

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	32 244 233	32 244 233
Utgående anskaffningsvärden	32 244 233	32 244 233
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 756 174	- 3 509 780
Årets avskrivningar	- 246 394	- 246 394
Utgående avskrivningar	-4 002 568	-3 756 174
Utgående redovisat värde	28 241 665	28 488 059
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	22 335 000	22 335 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
	63 335 000	63 335 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	0	231 498
Utgående anskaffningsvärden	0	231 498
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	0	- 223 862
Årets avskrivningar	0	- 7 636
Utgående avskrivningar	0	- 231 498

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000
Summa:	17 000 000	17 000 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,999 %	1 200 000	1 400 000
Swedbank	2024-01-28	4,999 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2024-03-28	4,930 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2024-03-28	4,930 %	3 000 000	3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 700 000	7 900 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Michael Rudi Birger Omota

Valentino Labbart Grosjean

Tomas John Rikard Majling

Oscar Henry David Harby Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Rävisor AB

David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2024 13:03

SENT BY OWNER:
Gabi Balji · 18.04.2024 15:32

DOCUMENT ID:
SyxBJbjAxA

ENVELOPE ID:
ryB1bi0g0-SyxBJbjAxA

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Pennan 11.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Michael Omota michael@omota.se	Signed Authenticated	18.04.2024 16:22 18.04.2024 16:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/14) IP: 131.115.51.8
Valentino Grosjean tinolg@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 16:53 18.04.2024 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/06) IP: 90.129.221.155
TOMAS MAJLING tmajling@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 16:59 18.04.2024 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/28) IP: 90.129.219.30
OSCAR SAMUELSSON oscarsamuels116@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 22:37 18.04.2024 22:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/01) IP: 94.255.240.77
David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	Signed Authenticated	25.04.2024 13:03 25.04.2024 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed